

MARTINSA FADESA

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
(24 de junio de 2010)**

DISCURSO DEL PRESIDENTE

Señoras y señores accionistas:

Llegado el momento de rendir cuentas del ejercicio 2009 ante la Junta General de Accionistas de Martinsa-Fadesa, permítanme que mis primeras palabras sean de agradecimiento a todos cuantos han compartido y comparten nuestro proyecto. Atravesamos tiempos difíciles en los que el esfuerzo, la profesionalidad y la confianza cobran singular trascendencia. Por ello quiero mostrar mi admiración y respeto por el apoyo y el compromiso expresado, de múltiples formas a lo largo de estos meses, por accionistas, miembros del Consejo, directivos y personal de Martinsa-Fadesa.

Nuestro agradecimiento también a los administradores concursales, con quienes compartimos ya dos años de duro trabajo en un clima de honesta colaboración compartiendo un mismo objetivo: la superación con éxito del concurso de acreedores. Igualmente, quiero dar la gracias a las entidades financieras, por su abierta actitud hacia Martinsa-Fadesa en un contexto de dificultades como el que atravesamos.

2009 ha sido un año difícil, lleno de situaciones que han exigido la toma de decisiones complejas que han demostrado la capacidad de trabajo, motivación y disposición de los profesionales de nuestra compañía. Un esfuerzo que no ha sido baldío, sino todo lo contrario. Cada paso que hemos dado ha estado orientado a adaptar nuestro negocio, nuestros recursos y organización a las características de un mercado inmobiliario muy diferente al que habíamos conocido. Los cambios estructurales, sociales y financieros que la crisis económica ha traído nos imponen la obligación de actualizar el modelo de relación con el entorno, los clientes, el urbanismo, etc. Podría hablarse de una revolución inmobiliaria en toda regla. Frente a esos retos, Martinsa-Fadesa ya está preparada.

La crisis particular de Martinsa Fadesa, explicitada en el concurso de acreedores en el que nos encontramos inmersos, ha sido el mayor acicate para repensar las claves de nuestra actividad empresarial. Hemos definido un nuevo modelo, basado en la promoción inmobiliaria y la gestión urbanística; hemos diseñado una nueva estructura, introduciendo sistemas de gestión para ser más eficaces; hemos saneado nuestra organización, en todos los aspectos... Con este bagaje, y el apoyo decidido de nuestros

acreedores, estaremos en disposición de volver a ser una referencia en el sector español e internacional.

Una rápida mirada a las grandes cifras de la compañía desde 2008, permite valorar el grado de actividad y de progresos realizados:

- Alrededor de 140 avances y gestiones urbanísticas, que totalizan más de 17 millones de metros cuadrados de suelo potencialmente edificables.
- Casi 5.000 unidades entregadas en este período
- Más de 3.500 operaciones de preventa
- Cerca de 2.500 unidades reiniciadas desde julio de 2008, de las que hoy están terminadas y entregadas más de 1.400 y en ejecución el resto.

Más allá del trabajo realizado, lo cierto es que hoy afrontamos un momento decisivo para la trayectoria futura de nuestra compañía. A punto de culminar el proceso concursal, es ahora cuando hemos de demostrar al mercado, a los inversores, a las entidades financieras y, sobre todo, a nuestros clientes, que hemos puesto una base sólida para que nuestro proyecto perdure en el tiempo con todas las garantías.

2009: Entorno económico y resultados de Martinsa Fadesa

El trabajo de Martinsa Fadesa se ha desarrollado en un entorno económico y financiero de creciente dificultad. En 2009, la crisis económica se ha ido agravando, comprometiendo las posibilidades de una recuperación a corto plazo. El PIB sufrió una caída interanual del 3,6%. El paro, por su parte, alcanzó la cifra de los 4.326.500 desempleados y la morosidad llegó a superar el 5%.

En este contexto, el sector inmobiliario en España sigue sufriendo las consecuencias de la situación económica general y del desempleo, de la falta de financiación, del exceso de oferta, del retraimiento de la demanda y de la iliquidez general de las empresas.

En 2009 se vendieron medio millón de viviendas, un 27,7% menos que durante el ejercicio anterior. Asimismo, el número de viviendas construidas disminuyó un 55,7% respecto al ejercicio precedente, con un total de 159.284 inmuebles iniciados, la mitad de ellos de protección oficial.

A partir del mes de enero de 2009 (con el Euribor en el 1,3%) el indicador fue cayendo mes a mes, hasta situarse en medias inferiores al punto. Esta tendencia se ha consolidado en los primeros meses de 2010.

En cuanto a la situación de la competencia, hay que destacar que de las 5.860 empresas que presentaron concurso de acreedores en 2009, el 34% corresponden a compañías del sector inmobiliario.

Como no podría ser de otro modo, y al igual que en el ejercicio precedente, en 2009 la actividad de Martinsa-Fadesa ha venido determinada tanto por los condicionantes del concurso como por la caída de la actividad inmobiliaria y económica a nivel nacional e internacional.

Sin embargo, el efecto de ambos factores sobre los resultados del ejercicio 2009 no ha sido tan negativo como cabría esperarse, dadas las circunstancias. Tal y como anticipé ante ustedes en la Junta General del pasado año, la evolución de la compañía en 2009 ha dado síntomas de leve mejoría.

El balance del ejercicio ofrece datos que alientan una visión moderadamente optimista: se ha mantenido un aceptable nivel de ingresos consolidados, a pesar de la caída general de la actividad del sector y de la crisis, y han mejorado el resultado y el EBITDA, aunque ambas figuras aún en pérdidas.

- Martinsa Fadesa ha obtenido unos ingresos consolidados de 510 millones de euros, un 18% menos que en el ejercicio anterior, y ha entregado 1.942 unidades. Y esto, no lo olvidemos, se ha logrado en medio de una crisis general y sectorial extraordinariamente dura.
- Como resultado de la reestructuración llevada a cabo en el grupo, la partida de otros gastos de explotación se ha reducido en un 58% y continúa su severa disminución en 2010.
- El EBITDA arroja una pérdida de 129 millones de euros, mejorando en un 32% respecto al ejercicio 2008.

- Ante el deterioro del sector inmobiliario ha sido necesario dotar provisiones adicionales. El impacto de las provisiones y amortizaciones asciende a 572 millones, con lo que el resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 714 millones, lo cual supone una mejora del 71% respecto al ejercicio 2008.
- Los fondos propios consolidados resultan negativos por importe de 1.411 millones de euros.
- A lo largo del ejercicio 2009 tanto en España como en el extranjero se desarrollaron avances urbanísticos sobre un total de 6 millones de m² potencialmente edificables y que afectaban aproximadamente a 36.756 viviendas. La compañía está realizando un gran esfuerzo en este ámbito, de forma que, desde que se asumió la presidencia de la compañía en marzo de 2007, el total de avances urbanísticos es de alrededor de 200, sobre una superficie superior a los 24 millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

Realizaciones principales de la compañía en 2009

Estos resultados son consecuencia de un gran esfuerzo en organización y gestión, que se ha convertido en una prioridad permanente para Martinsa Fadesa. Un esfuerzo continuado que se ha centrado en cuatro grandes áreas:

- En primer lugar, la atención a nuestros clientes, concretada en dar cumplimiento a nuestros compromisos con quienes adquirieron en su día una de nuestras viviendas. En reiteradas ocasiones he manifestado que uno de los objetivos principales es contribuir a dar a una solución a todas estas personas. En este sentido, estamos gestionando la construcción de cerca de 2.500 unidades, de las que más de mil cuatrocientas ya se han terminado con sus licencias correspondientes. Además, desde el ejercicio 2008 y hasta mayo de 2010, Martinsa-Fadesa ha entregado casi 5.000 unidades.
- En segundo término, hemos seguido apostando por nuestra presencia en todo el territorio nacional para potenciar las líneas de promoción y gestión urbanística, pilares de la estrategia de la compañía. La unificación de la

dirección general, la potenciación de las delegaciones territoriales y el dimensionamiento funcional de la organización, son las medidas adoptadas en este ejercicio.

- En tercer lugar, se ha actuado con decisión en la reestructuración de la compañía, especialmente en ámbitos como la reducción de gastos, la optimización de recursos o el redimensionamiento de la organización. Las actuaciones de control de costes y mejora de la eficiencia se han reflejado en una significativa reducción del 58% de los gastos de explotación. Podemos hablar con total propiedad de que Martinsa-Fadesa se ha auto impuesto una auténtica “economía de guerra”.
- En cuarto lugar, hemos afrontado la renovación del negocio internacional, con el triple objetivo de ajustarlo al modelo de promoción y gestión urbanística, mejorar nuestra presencia en mercados preferentes, como son Francia, Marruecos, Polonia y México, y lograr que las filiales de cada país puedan autofinanciar su desarrollo.

El concurso de acreedores en 2009 y 2010.

Toda la dinámica de trabajo de la compañía ha debido acompasarse a la propia del proceso concursal, cuyos principales hitos en el ejercicio 2009 paso a recordarles a continuación.

Como es de público conocimiento, el pasado 30 de diciembre de 2008 Martinsa-Fadesa presentó una Propuesta de Convenio con el impulso de los principales acreedores financieros (inicialmente CAJA MADRID y LA CAIXA). Como venía exigido por la legislación entonces vigente, el 24 de febrero de 2009 evacuó el Ministerio de Economía y Hacienda informe concluyendo que la actividad de Martinsa-Fadesa resulta de especial relevancia para la economía nacional, lo que venía a justificar un plazo largo de espera como el previsto en la propuesta.

El 23 de marzo de 2009, es admitida a trámite mediante Auto del Juzgado la citada Propuesta de Convenio. El siguiente 11 de mayo, la Administración Concursal puso de manifiesto, que sin perjuicio de su valoración positiva, el plan de viabilidad se basaba

en un amplio conjunto de hipótesis como eran la evolución del mercado, la capacidad de la compañía para generar ingresos y el mantenimiento del valor de sus activos, de cuya verificación dependía de que este fuera realizable y de la viabilidad de la propuesta.

Como quiera que algunas de esas premisas no se han cumplido, el escenario ha cambiado. Efectivamente, la crisis financiera internacional no ha remitido como se esperaba y ha repercutido fuertemente en la economía nacional; los mercados inmobiliarios han seguido contraídos mas allá de lo esperado, las restricciones al crédito son evidentes y la propia situación de las entidades financieras ha cambiado.

En fin, el deterioro de la situación económica ha sido mucho más rápido y más profundo de lo que nadie podía prever hace unos meses y, ha hecho que las propias proyecciones de Martinsa-Fadesa, que no ha podido quedar indemne de las consecuencias de estar inmersa en una situación concursal, se hayan deteriorado durante estos largos meses, por lo que cualquier opinión realizada por la compañía y por terceros en el pasado sobre el Plan de Viabilidad, a la vista de los acontecimientos acontecidos durante este año y medio, debe ser revisada ya que las circunstancias han cambiado con una celeridad y una profundidad sencillamente imprevisibles.

Precisamente en relación con esta cuestión, deben conocer los señores y señoras accionistas que actualmente Martinsa-Fadesa está estudiando con sus principales acreedores financieros los términos económicos e hipótesis en los que se basó la propuesta de diciembre de 2008. Aunque en estos momentos no estamos en condiciones de aportar detalles concretos, ya que no depende de la exclusiva voluntad de la compañía, el objetivo es contar con una nueva propuesta de convenio más ajustada a las circunstancias presentes tanto de la propia Compañía como del contexto económico general y particular del mercado inmobiliario, que permita la realización de un proyecto de continuidad de la actividad empresarial.

Todas las partes debemos hacer el esfuerzo que sea necesario para firmar un acuerdo satisfactorio para todos. En definitiva, para lograr un convenio que pueda cumplirse y satisfaga a los acreedores.

En cualquier caso, el hecho de que hoy la Propuesta de Convenio presentada por Martinsa-Fadesa en diciembre de 2008, cuente con anuncios de adhesión de más del 60% del pasivo ordinario, es una muestra significativa de la confianza de los acreedores en la viabilidad de la compañía y nos hacen pensar que aún es posible un proyecto de continuidad de la actividad empresarial mediante la corrección de la Propuesta de diciembre de 2008 para adaptarla a la realidad de los acontecimientos.

Situación y previsiones 2010

Generar confianza es fundamental para nuestro negocio, y por ello es preciso hablar de realidades contrastadas. Es por tanto una noticia alentadora para todos comprobar que el atisbo de recuperación de resultados de 2009 se confirma en los primeros meses del presente ejercicio.

Al cierre del primer trimestre de 2010, Martinsa-Fadesa ha reducido las pérdidas un 90% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta mejora se explica por el menor impacto de las provisiones obligatorias por disminución del valor de los activos.

También el EBITDA presenta cifras mejoradas respecto al año anterior, con un porcentaje de mejora del 57%.

El capítulo de ingresos, sin embargo, se cierra en el primer trimestre con una disminución respecto al mismo período comparable del año anterior. En los tres primeros meses de 2010, Martinsa-Fadesa ha ingresado por su actividad inmobiliaria 95 millones de euros, lo que supone una disminución del 55%.

Es importante destacar el impulso dado a la entrega de unidades en los primeros meses del año 2010. Desde enero y hasta mayo pasado, se han realizado 680 escrituras, de las que cerca del 60% han sido en España y Portugal y el resto en los mercados internacionales.

Igualmente destacable es el hecho de que, pese a la situación concursal voluntaria, Martinsa-Fadesa ha continuado realizando transformaciones de suelo. En el primer trimestre de 2010 la compañía ha llevado a cabo avances sobre suelos que suponen un

cambio de estado urbanístico de 3 millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

En definitiva, y con todas las cautelas, considero que los resultados del primer trimestre, unidos a las actuaciones internas de mejora de procesos, equipos y recursos, nos permiten anticipar que los números de Martinsa-Fadesa al finalizar el ejercicio 2010 mostrarán signos de mejoría respecto al año 2009.

El entorno económico complejo que vivimos en la actualidad, no invita sin embargo a hacer previsiones para los meses venideros. Nos movemos en un entorno de profunda desaceleración económica, caracterizado por la desconfianza de los mercados y por una altísima incertidumbre respecto cuándo se iniciará la recuperación.

Independientemente de las fuentes, hay coincidencia en que la economía nacional tendrá este año un crecimiento inferior a un punto. El desempleo va a seguir creciendo, en tasas cercanas al 20%, y la inflación mostrará un mínimo repunte, para cerrar en el entorno del 1,5%.

Se trata sin duda de datos con una incidencia clara en el sector inmobiliario, cuya reactivación se antoja lejana a pesar de algunos indicadores recientes que pudieran inducir a pensar en un cierto repunte de las ventas de viviendas.

En efecto, las previsiones del Ministerio de Vivienda apuntan hacia un leve optimismo, considerando como factores positivos que la demanda de vivienda ha dejado de caer a finales de 2009, o que ha mejorado el acceso a la financiación. El Ministerio también nos recuerda que en España hay alrededor de 700.000 viviendas en stock, si bien es cierto que el número varía grandemente de un lugar a otro, dándose la paradoja de que en determinadas zonas, como algunas grandes ciudades, puede existir déficit de primera vivienda.

La compraventa de viviendas creció un 16,2% en el primer trimestre del año en comparación con los tres últimos meses de 2009, hasta sumar 117.911 unidades, el volumen trimestral más elevado del último año y medio, según los datos del Colegio de Registradores. De esta cifra, más de la mitad corresponde a pisos nuevos

Respecto a los precios, los promotores consideramos que ya han experimentado el ajuste que era esperable en la coyuntura actual.

Es aún difícil concluir cuál será la evolución de nuestro sector en los próximos meses. De nuevo se impone la incertidumbre cuando contrastamos las previsiones que hablan de "recuperación" con datos como la caída en marzo de los visados de nueva construcción en un 24%, o de un 18% del crédito para la adquisición de vivienda en abril.

También me gustaría destacar la importancia que para impulsar a nuestro sector tienen las medidas adoptadas por el Gobierno de la nación el pasado mes de abril, en concreto las siguientes:

- La ampliación a los promotores de las líneas de financiación para la adquisición de vivienda protegida, antes reservada a los particulares.
- La reforma de la ley de contratos de las Administraciones Públicas y de la Ley de Subvenciones, que permite a las empresas en concurso mantener la relación contractual con las administraciones o recibir subvenciones.
- La prolongación hasta 2011 de la regla transitoria sobre cómputo de pérdidas en los supuestos de reducción obligatoria de capital social en sociedades anónimas.
- La prórroga para los ejercicios 2011 y 2012 de la libertad de amortización siempre que se mantenga el empleo.
- El mantenimiento para el ejercicio 2010 de la regla transitoria de valoración de suelo urbanizable de acuerdo con las determinaciones previstas en la Disposición Transitoria tercera, apartado 2, párrafo 2 del real decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio.

Pero al margen de estas medidas, no debemos olvidar que para que nuestro sector salga de la crisis es imprescindible un cambio sustancial del panorama: menos desempleo, disponibilidad de crédito, y recuperación de la confianza en el futuro.

Todos estos son factores ajenos a las propias capacidades de las empresas. Significa por tanto que cada compañía del sector está obligada a adoptar cuantas medidas sean

precisas para adecuarse al entorno y, lo que es más importante, anticiparse a los nuevos escenarios.

En ese sentido, Martinsa-Fadesa ha iniciado ya su camino, que se concreta en un axioma que, por repetido, no pierde valor: un modelo de negocio orientado hacia la diversificación de productos, de territorios y de actividad.

Conclusión

Señoras y señores accionistas:

Los datos e informaciones que he presentado ante esta Junta General de Accionistas reflejan nítidamente la situación actual y perspectivas de futuro de nuestra compañía. He querido evitar en todo momento triunfalismos vanos o alarmismos innecesarios.

A nadie se le ocultan las grandes dificultades que aún debemos afrontar, tanto por la propia evolución del escenario macroeconómico e inmobiliario, como por la del concurso de acreedores, ya en su recta final.

Pero tampoco debe ignorarse el gran esfuerzo realizado durante estos últimos años, que ha permitido un cambio radical de la misión y organización de Martinsa-Fadesa con vistas a estar en las mejores condiciones para volver a ser un referente del sector.

Deseo lanzar un mensaje final de esperanza. Creo en la capacidad de la sociedad española para remontar la dura crisis que nos atenaza. Tengo confianza plena en la clase empresarial, así como en la profesionalidad de los trabajadores y trabajadoras de nuestro país. Y naturalmente, estoy plenamente convencido de que Martinsa-Fadesa es hoy un proyecto vivo, perdurable y solvente, si nos dejan.

Aunque los tiempos cambian deprisa, hay realidades inmutables. Por eso deseo recordarles una frase textual que pronuncié en este mismo foro hace un año, y cuya vigencia considero todavía absoluta: "Sólo los que tengan mayor capacidad de adaptación serán capaces de sobrevivir a la crisis. No hay recetas universales, pero sí valores imprescindibles, como son el conocimiento profundo del sector y sus circunstancias, la capacidad para trabajar y tomar decisiones, y la transparencia y la honestidad precisas para movilizar el apoyo insustituible de las entidades financieras".

Termino solicitando una vez más su apoyo al proyecto de Martinsa-Fadesa. Juntos acreedores, accionistas, consejeros, empleados y directivos, intentaremos superar las dificultades de la crisis actual y volver a situar a Martinsa-Fadesa en la posición de liderazgo que le corresponde.

Muchas Gracias.